

VÉKÁS LAJOS*

Újabb mozaikok az elővásárlási jog gyakorlásával létrejövő szerződés kérdéseihöz

Szabó Imrét, a Pólay Elemér és Kemenes Béla nevével fémjelzett jeles szegedi civilista iskola mai doyenjét köszönti ez az írás hetvenedik születésnapján, további termékeny éveket kívánva az Ünnepeletnek.

I. A vagyoni forgalomban gyakran előfordul, hogy elővásárlási jog korlátozza a tulajdonos rendelkezési jogát, közelebbről és pontosabban: szerződési alanyválasztó szabadságát. Az elővásárlásra jogosult oldaláról nézve ezt a szituációt, a jogosult *alakító jogáról*,¹ Szász-Schwarz Gusztáv kifejezésével: *hatalmasságáról*² van szó. A hatalmassági helyzet akkor jön létre, ha a tulajdonos a dologat (vagy más vagyontárgyát, például: üzletrészt) el kívánja adni. A Ptk. 6:221. § (1) bekezdése szerint: Ha a tulajdonos az elővásárlási joggal terhelt dologat (más vagyontárgyat) „harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére”.³ Az elővásárlási jog alapulhat *jogszabályon*, vagy *szerződésen*. A Ptk. alapján az *üzletrész* kívülálló részére történő eladása esetén elővásárlási jog illeti meg – sorrendben – a kft. tagjait, a társaságot, vagy a társaság által kijelölt személyt [Ptk. 3:167. § (2) bek.]; *közös tulajdon* esetén a tulajdonostársakat harmadik személy vevőkkel szemben [Ptk. 5:81. § (1) bek.]. A földforgalmi törvényben (2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról, 18-22. §-ok) megjelölt személyeket, az ott meghatározott sorrendben szintén elővásárlási jog illeti meg a föld eladása esetén.

* professor emeritus, ELTE Állam- és Jogtudományi Kar, Polgári Jogi Tanszék

¹ Szladits Károly a jogi helyzetek körében tárgyalja az alakító jogokat. SZLADITS KÁROLY: *Magyar Magánjog. Első kötet: Általános rész, Személyek*. Grill. Budapest. 1941, 233. p.; lásd továbbá VILÁGHY MIKLÓS – EÖRSI GYULA: *Magyar polgári jog*. Tankönyvkiadó. Budapest, 1965. I. k. 181. p.; LÁBADY TAMÁS: *A magánjog általános tana*. Szent István Társulat. Budapest, 2018. 192. p.

² SZÁSZ-SCHWARZ GUSZTÁV: *Parerga*. Athenaeum: Budapest. 1912. 404. p.

³ Az intézmény átfogó bemutatásához lásd KISFALUDI ANDRÁS *kommentárját*. In: Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): *Nagykommentár a Polgári Törvénykönyvhöz* (a továbbiakban: Kluwer Nagykommentár). 2. kötet. Wolters Kluwer. Budapest, 2020. 1896–1906. pp.; TÓKEY Balázs: *Az adásvétel különös neme*. In: Fuglinszky Ádám – Tókey Balázs: *Szerződési jog. Különös rész*. ELTE Eötvös. Budapest, 2018. 72–90. pp.

Feltűnő, hogy e hagyományos, régi keletű intézménnyel kapcsolatban minduntalan alkalmazási problémák merülnek fel a joggyakorlatban,⁴ és a jogirodalom is ismételten szükségét érzi a megszólalásnak.⁵

II. Az újabban felmerült kérdések közül itt megtárgyalandó első probléma a *társasház alapító okiratában* biztosított elővásárlási joghoz kapcsolódik. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 5. § (3) bekezdése szerint a társasház alapító okirata elővásárlási jogot biztosíthat a tulajdonostársak javára a külön tulajdonban álló lakásra és a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségre. Ezt az elővásárlási jogot nem a társasházi törvény, hanem a társtulajdonosoknak az alapító okiratban megjelenő szerződéses akaratnyilvánítása létesíti. Ezért ez az elővásárlási jog – mint minden szerződéssel keletkeztetett elővásárlási jog – *kötelmi hatályú*, és csak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válik dologi hatályúvá.⁶ Ez azt jelenti, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában az ilyen elővásárlási jog jóhiszemű vevővel szemben nem érvényesül, vele szemben az elővásárlásra jogosult sikerrel nem léphet fel, hanem csak szerződésszegési igénye lehet a tulajdonostárssal szemben.

A Kúria által felülvizsgálati eljárásban elbírált Pfv. VI.20.072/2019/12. számú ügyben a *vevő jóhiszeműségének* kérdésében kellett az eljáró bíróságoknak állást foglalniuk. Egyértelműen megállapítható volt, hogy a vevő nem tudott a tulajdonostársak elővásárlási jogáról. Így azt a kérdést kellett eldönteni, hogy vajon a vevőnek tudnia kellett volna-e e jog fennálltáról. Az elsőfokon eljáró Fővárosi Törvényszék nemlegesen válaszolta meg ezt a kérdést, megállapítva, hogy az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásban nem volt bejegyezve, ráadásul az eladó jogszavatossági kötelezettséget vállalt az eladott ingatlan teher- és permentességéről, vagyis a vevő jóhiszeműsége fennállt. Ezzel szemben a másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla a vevő jóhiszeműségét nem állapította meg, mert álláspontja szerint a vevőnek a társasház alapító okiratát is meg kellett volna néznie, amelyből az elővásárlási jog fennállta kiderül. Az Ítéltábla álláspontja szerint társasházi ingatlan megvásárlásánál a vevőktől elvárható, hogy ezt a tájékozódást megtegyék, és ennek hiányában nem tekinthetők jóhiszemű szerzőnek. A Kúria nem értett egyet a jogerős ítélettel; ellenkezőleg: az elsőfokon eljáró bíróság véleményét osztva a vevő jóhiszeműségét, következőképpen az adásvételi szerződés hatályosságát állapította meg. (A Kúria ítélete ellen az Abtv. 27. §-a alapján benyújtott alkotmányjogi panaszt az Alkotmánybíróság nem találta befogadhatónak, azt visszautasította.⁷)

⁴ A még az 1959-es Ptk.-hoz, alapvetően a közös tulajdoni szabályok szerinti elővásárlási joghoz kapcsolódó 9. számú PK állásfoglalás rendelkezései közül a Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata a Ptk. alkalmazása körében is megfelelően irányadónak tekinti a III., IV. és VII. pontokat. Hasonlóképpen, ez a jogegységi határozat a Ptk. alapján elbírálandó ügyekben is irányadónak tekinti az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK véleményt 2., 6., 8. és 9. pontját. A Kúria Pfv. 21.412/2013/10. sz. ítéletének (BH2014. 338.) elemzését lásd SZABÓ CSILLA: *Az elővásárlási jog érvényesítése céljából megtett nyilatkozat joghatásai*. Polgári Jog 2017/12. sz.

⁵ Lásd a 3. lj.-ben idézett műveket, továbbá TÓKEY Balázs tanulmányát: *Az elővásárlási jog a Ptk.-ban*. Polgári Jog 2016/6. sz.

⁶ Lásd Tókey is: TÓKEY 2018, 114. margószám.

⁷ 3474/2020. (XII. 22.) AB végzés.

Álláspontunk szerint a Fővárosi Ítéltábla ítéleti álláspontja a helyes. Társasházi ingatlan vételénél (és pedig nemcsak az elővásárlási jog tisztázása miatt) igenis elvárható, hogy a vevő az alapító okiratot megismerje. Véleményünk szerint pusztán az ingatlan-nyilvántartásban való tájékozódás a jóhiszeműség megállapíthatóságához nem elégséges. Az ingatlan-nyilvántartásból csak az tűnik ki, hogy van-e dologi hatályú elővásárlási joga a tulajdonostársaknak, egy esetleges kötelmi hatályú elővásárlási jog létéről a kívülálló vevő csak az alapító okiratból bizonyosodhat meg.

III. A bírói gyakorlat újabb fejleményei közül kiemelhető az a kúriai ítélet is, amely – nem egészen értetően, a 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 2. pontjára hivatkozva – kimondja: a tulajdonos az elővásárlásra jogosult jogát még nem sérti meg azzal, hogy a jogosult nyilatkozatától függő hatállyal *szerződést köt, és azt közli* az elővásárlásra jogosulttal. Az ilyen szerződés közlése a tulajdonos által tett, ajánlati kötöttséget eredményező eladási ajánlatnak minősül.⁸ Ez a kúriai álláspont kétségtelenül vitatható, mert tágan értelmezi a Ptk. 6:222. § (1) bekezdését, amikor a tulajdonos által harmadik személlyel megkötött adásvételi szerződés közlését fogja fel ajánlatként.⁹ Ez az álláspont nézetünk szerint mégis elfogadható, mert időben gazdaságos megoldásnak nyit utat. Hozzátegyük: jogdogmatikailag úgy értelmezhető a Kúria döntésében megjelenő kitérítő értelmezés, hogy a tulajdonos és a kívülálló harmadik személy a megkötött szerződésük hatályának beálltát az elővásárlásra jogosult nemleges válasznyilatkozatától, mint felfüggesztő feltételtől teszik függővé [Ptk. 6:116. § (1) bek.].

IV. A közelmúltban a Kúria *jogegységi határozat* meghozatalát látta szükségesnek az elővásárlásra jogosult nyilatkozatával kapcsolatban.¹⁰ A Kúria ítélező tanácsa a Bszi. 32. § (1) bek. b) pontja alapján kezdeményezte a jogegységi eljárást, mert az előtte folyamatban lévő, Kfv.37.221/2020. számú, ingatlan-nyilvántartási ügyben indult közigazgatási perben el kívánt térni a Kúria Kfv.37.422/2015/5. számú és a Kfv.37.009/2018/8. számú, a Bírói Határozatok Gyűjteményében közzétett ítéletektől.

A Kfv.37.422/2015/5. számú perben hozott, a Kúria által felülvizsgálati eljárás keretében hatályában fenntartott ítélet tényállása szerint az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható volt, hogy jogszabályon alapuló elővásárlási jog áll fenn az eladott ingatlanon. Mivel pedig az elővásárlásra jogosulttal a vételi ajánlatot teljes terjedelmében nem közölték, és ugyanígy a szerződés módosításáról (a vételár felemeléséről) sem tájékoztatták, és így neki nem volt lehetősége a nyilatkozattételre, a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet elutasító döntés jogszerű volt. Megjegyezzük: ezt az esetet a bíróságok még az 1959-es Ptk. (373. §) alapján bírálták el; a Ptk. már kifejezetten a vonatkozó norma részévé teszi, hogy a tulajdonos a vételi „ajánlatot teljes terjedelemben” köteles közölni az elővásárlásra joga-

⁸ Kúria Pfv. VI. 21.896/2017., BH2018. 309. Lásd KOLLÁR MÁRTA – WELLMANN GYÖRGY: *Az elővásárlási joggal kapcsolatos jogalkalmazási kérdések a bírói gyakorlatban*. Gazdaság és Jog 2009/7-8. 3. p., 7–8. pp.

⁹ Kritikus Tókey is. TÓKEY 2018, 134. margószám.

¹⁰ 1/2021. KPJE jogegységi határozat „az elővásárlási jog jogosultja nyilatkozatának megfelelőségéről és a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről”, Magyar Közlöny 2021/61. sz.

sulttal [Ptk. 6:222. § (1) bek.]. Utaltak az ügyben eljáró bíróságok és az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság arra is, hogy az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos vitakérdés eldöntésére nem ez a hatóság, hanem kizárólag a polgári bíróság jogosult.

A Kfv.37.009/2018/8. számú perben egy sajátos esetet, a Ptk. 5:20. §-a szerinti tulajdonos törvény szerinti elővásárlási jogával kapcsolatos kérdéseket kellett eldönteni.¹¹ A Kúria elsőként azt állapította meg, hogy felperes álláspontjával ellentétben ez a rendelkezés nem azt jelenti, hogy kizárólag az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlan-nyilvántartásban már bejegyzett tulajdonosokat illeti meg az elővásárlási jog. A Ptk. hivatkozott rendelkezése szerinti tulajdonosi jogállás (következésképpen az elővásárlási jogosultság) fennállását a *tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem beérkezésekor* kell vizsgálni az Inyvtv. 44. § (1) bekezdése és a Ptk. 5:169. §-a értelmében. Ez azt jelenti, hogy elővásárlási joggal rendelkeznek mindazok a személyek, akik a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem beérkezésekor az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepelnek. Ezzel az állásponttal áll összhangban az Inyvtv. vhr. 75. § (1) bekezdése is, amely egyértelműen meghatározza, kit lehet elővásárlási jogosultként figyelembe venni. Mindebből következően helytállóan járt el az ingatlanügyi hatóság, amikor a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem elintézése során észlelte, hogy időközben az ingatlanon két olyan tulajdonos is tulajdonjogot szerzett az adásvételi szerződés megkötését követően, akiknek az elővásárlási joga gyakorlására való felhívására nem került sor, és ezért a hiánypótlási felhívás kiadására jogszerűen került sor. Magával az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatban ugyanakkor a kúriai ítélet azt szögezte le, hogy a Ptk. 6:222. § (1) bekezdése értelmében az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatot *feltételek nélkül kell elfogadnia*; az olyan nyilatkozat, amelyben az elővásárlásra jogosult az ajánlat elfogadását feltételekhez köti, kikötéseket tesz, nem tekinthető az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatnak, azt úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogával nem kívánt volna élni.¹²

Az 1/2021. KPJE jogegységi határozatot eredményező jogegységi eljárást indító nyozó bíróság előtt folyamatban lévő ügy tényállása szerint az elővásárlásra jogosult a vele teljes terjedelemben közölt vételi ajánlatra úgy nyilatkozott, hogy élni kíván az elővásárlási jogával, de nem olyan módon, ahogyan azt a nyilatkozattételre való felhívás tartalmazza. Ezt követően a perben nem álló eladó (az eredeti tulajdonos) és a kívülálló harmadik személy, a vevő (a perbeli felperes) az ingatlan adásvételi szerződést megkötötték, és a vevő – a vételi ajánlat közlését igazoló tértivevény csatolása mellett – kérte tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Állította, hogy az érdekelt elfogadó nyilatkozata nem hatályos, mert egyrészt elkésett, másrészt nem teljes körű. Az elsőfokú ingatlanügyi hatóság a felperes tulajdonjogát bejegyezte. Az elővásárlásra jogosult fellebbezése nyomán eljáró hatóság (a perbeli alperes) azonban határozatával az elsőfokú határozatot megváltoztatta, és a vevő tulajdonjog-bejegyzés iránti kérelmét visszautasította. A felperes keresete alapján a közigazgatási bíróság az alperesi hatóság határozatát megváltoztatta, és elren-

¹¹ A Ptk. 5:20. §-a szerint: Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválík, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

¹² Megjegyezzük: az ítélet e tétel indokolásánál hivatkozik az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről szóló 2/2009. (VI. 24.) PK vélemény 7. pontjára is, amelyet pedig a Kúria 1/2014. Polgári jogegységi határozata a Ptk.-ba beépültnek tekintett.

delte a felperes tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, és ebben a stádiumában került sor a jogegységi határozat meghozatalára.

Az indítványozó bíróság a fent röviden bemutatott két ítélet között ellentmondást konstataált. Kifejtette, hogy a Kúria Kfv.37.422/2015/5. számú ítélete értelmében csak akkor kerülhet sor a társasház-tulajdonostársakon kívüli vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, ha az elővásárlásra jogosultnak a vele közölt ajánlatra adott válasznyilatkozata azt tartalmazza, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával, illetve akkor, ha válasznyilatkozata elmarad. Az elővásárlási jog jogosultjának egyéb tartalmú nyilatkozatát az ingatlanügyi hatóság nem vizsgálhatja, ilyen nyilatkozattétel esetén a vevő tulajdonjoga nem jegyezhető be. Ezzel szemben a Kúria Kfv.37.009/2018/8. számú ítélete azt mondta ki, hogy az alperesi ingatlanügyi hatóságnak az elfogadó nyilatkozatról azt kellett volna megállapítania, hogy a jogosult nem tett joghatályos elfogadó nyilatkozatot, mivel a feltételeket tűző válasznyilatkozatot úgy kell tekinteni, hogy az elővásárlási jogosult nem nyilatkozott. Mivel pedig az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás közlése tértívevénnel igazolt volt, ezért nem volt akadálya a vevő tulajdonjoga bejegyzésének. Az indítványozó ítélkező tanács a fentiekől el kívánt térni, kimondva, hogy az ingatlanügyi hatóságnak nincs hatásköre annak elbírálására, hogy az elővásárlásra jogosult a jogát jogszerűen gyakorolta-e. Az elővásárlásra jogosultnak pedig a bíróságtól kell kérnie annak megállapítását, hogy a sérelmére kötött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan.

Az indítvány alapján a jogegységi tanácsnak azt a kérdést kellett eldöntenie, hogy az ingatlanügyi hatóságnak be kell-e jegyeznie az ingatlan-nyilvántartásba a vevő tulajdonjogát abban az esetben, ha vita alakul ki az elővásárlásra jogosult elfogadó nyilatkozatának tartalma és joghatályossága tekintetében. Az 1/2021. KPJE *jogegységi határozat* azt mondja ki, hogy abban az esetben, ha az elővásárlási jog jogosultjának nyilatkozata bármely – akár alakí, akár tartalmi – okból nyilvánvalóan nem felel meg az anyagi jogi feltételeknek, akkor a vevő tulajdonjogát be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

A jogegységi határozat *a tulajdonos rendelkezési jogát és egyben a vevő megszerzését erősíti*, mert az elővásárlásra jogosulttól a kívülálló harmadik személy vételi ajánlatával minden szempontból egyező elfogadó nyilatkozatot vár el. Ezzel az állásponttal mindenképpen egyet kell érteni, mivel a szembenálló felek: az elővásárlásra jogosult és a kívülálló személy (a vevő) érdekeinek méltányos mérlegelése ezt a véleményt támasztja alá. A Ptk. ide vonatkozó általános szerződési szabályainak értelmezésével is ugyanerre az eredményre juthatunk. Amint *Kisfaludi* András fent idézett Ptk.-kommentárja kifejti, az elővásárlási jog gyakorlása elfogadó nyilatkozatnak minősül, és hatályát az erre vonatkozó törvényi szabályok szerint kell megítélni.¹³ A Ptk. 6:66. §-a szerint az ajánlatot csak a vele való egyezést kifejező jognyilatkozattal lehet elfogadni, a Ptk. 6:67. § (1) bekezdése szerint pedig az ajánlattól lényeges kérdésben eltérő tartalmú elfogadást új ajánlatnak kell tekinteni. Ezeket a szabályokat az elővásárlási jogot gyakorló jognyilatkozatra alkalmazva a jogegységi határozatban foglalt következtetésre jutunk, vagyis arra, hogy ennek a jognyilatkozatnak egyeznie kell a kívülálló harmadik személytől kapott ajánlattal. A Ptk. 6: 221. §-a ugyanis az elővásárlásra jogosultat csak arra jogosítja, hogy „az ajánlatban rögzített feltételek mellett” megvegye a dolgot, új ajánlat tételére azonban nem

¹³ Lásd KISFALUDI 2020, 1899. p.

ad lehetőséget, mert a tulajdonos és a kívülálló harmadik személy közötti szerződéskötési folyamatot nem kívánja egy ilyen kitérővel terhelni és időben elhúzni. Ezt a végkövetkeztetést még azzal egészíthetjük ki, hogy a jogegységi határozat szerint a törvény az elővásárlásra jogosultat az ajánlattól lényeges kérdésnek nem minősülő, azt nem érintő kiegészítő vagy eltérő feltétel tűzésére vagy nem lényeges kérdésben eltérő tartalmú jognyilatkozatra sem jogosítja fel. Ez a helyes álláspont úgy is felfogható, hogy az elővásárlásra jogosult nyilatkozatánál a Ptk. 6:67. § (2) bekezdésének a) pontja érvényesül, vagyis a törvény szerint a kapott ajánlat az elfogadás lehetőségét kifejezetten az ajánlatban szereplő feltételekre korlátozza, ugyancsak a tulajdonos rendelkezési jogának indokolatlan korlátozását elkerülendő.

Az itt kiemelt lényegi megállapításon kívül a jogegységi tanács kimondta azt is, hogy a Kfv.37.422/2015/5. számú ítéletnek az az elvi tartalma, hogy csak akkor jegyezhető be a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba, ha az elővásárlásra jogosult nyilatkozata azt tartalmazza, hogy nem kíván élni az elővásárlási jogával, vagy nem tesz nyilatkozatot. A Kfv.37.009/2018/8. számú ítéletben foglalt jogi érvelés lényege pedig az, hogy az elővásárlási jogosultnak a vételi ajánlat elfogadásának nem minősülő – bármilyen más – nyilatkozata azért nem akadályozza a vevő tulajdonjogának bejegyzését, mert azt úgy kell tekinteni, mintha az elővásárlásra jogosult az elővásárlás jogával nem kívánt volna élni. A jogegységi határozat szerint ezek az ítéletek a jövőben kötelező erejüként nem hivatkozhatók.

V. Összefoglaló zárógondolatként megfogalmazhatjuk, hogy az elővásárlási jog gyakorlásának néhány részletproblémája tekintetében a felsőbb bírósági judikatúra alkotó módon alkalmazta a Ptk. szabályait, azokat a jogértelmezés keretei között maradó mozaikok megrajzolásával világította meg, és a felmerült kérdéseket meggyőzően válaszolta meg.